



TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILARI



Integrazione alla perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Ing. Montaldo Ilaria,
nell'Esecuzione Immobiliare 434/2021 del R.G.E.



promossa da



contro



CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Ing. Ilaria Montaldo

Via Meucci n.6 - 09032 Assemini (CA)



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ILARIA MONTALDO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 184fe7da0d21d734f97ff9ed695880dd





SOMMARIO

1. Premessa	3
2. Integrazione al quesito n.6.....	3
3. Conclusioni	4



La sottoscritta Dott. Ing. Ilaria Montaldo, nata a Cagliari il 24/10/1969, con studio professionale ad Assemini (CA), Via Meucci n.6, e-mail ing.ilariamontaldo@gmail.com, PEC ilaria.montaldo@ingpec.eu, Tel. 347 9745150, regolarmente iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari al n°4874 e all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Cagliari. Con Decreto di nomina del 14/06/2023, veniva nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura R.G.E. n. 434/2021 dalla G.E. Dott.ssa Silvia COCCO, in data 27/07/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito per dare risposta ai quesiti posti, in data 05/09/2024 ha depositato la relazione e in data odierna deposita la presente integrazione.

2. Integrazione al quesito n.6

Quesito n.6: *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni, tenuto conto che, tra le condizioni per l'applicazione dell'ultimo comma dell'articolo 40 L. 47/1985, è richiesto che le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge di condono applicabile; quantifichi altresì i costi di sanatoria; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; precisi se, ai fini dell'applicazione dell'art. 34 d.P.R. 380/2001, le eventuali violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta eccedano o no per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali;*

INTEGRAZIONE AL QUESITO 6: nell'immobile oggetto del pignoramento è necessario effettuare delle opere edili per eliminare le difformità esistenti.

Tali opere, da effettuarsi nel locale di sgombero, consistono nello spostamento del muro divisorio tra il locale di sgombero di pertinenza dell'immobile pignorato e il locale adiacente, di pertinenza dell'immobile del piano primo. Lo spostamento della suddetta parete è necessario affinché la distanza tra la parete perimetrale e la nuova parete sia pari a m 3,90 (come da progetto approvato) e non m 5,08 come misurato in sede di sopralluogo. L'esecuzione dei suddetti lavori consentirà di eliminare la porta di comunicazione tra i due locali non prevista nel progetto approvato (n.3145 del 01/12/2014). Inoltre, occorrerà spostare la porta d'ingresso posizionandola come indicato nel progetto assentito.

La spesa per l'esecuzione dei suddetti lavori, compresi i materiali, ammonta a circa € 8.000,00.

In funzione delle suddette considerazioni al valore di mercato indicato nella perizia dovrà essere dedotto il costo dei lavori edili per l'eliminazione delle difformità esistenti stimato in € 8.000,00.

€ 87.500,00 - € 6.000,00 - € 8.000,00 = € 73.500,00

In conclusione, il valore di mercato del bene pignorato è:

€ 73.500,00 (diconsi euro settantatremilacinquento/00)

3. Conclusioni

Il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita presso questo Spettabile Tribunale l'integrazione alla relazione di perizia, corredata dei seguenti allegati:

- Allegato 13 REV1_planimetria stato di fatto,
- Elenco subalterni_F1_M795_Muravera,
- Elaborato planimetrico_F1_M795_Muravera.

Rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cagliari, 16 novembre 2024

La C.T.U.

Dott. Ing. Ilaria Montaldo



ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA DI CAGLIARI
Dott. Ing. ILARIA MONTALDO
N. 4874

Ilaria Montaldo